

**Zadanie pre vypracovanie**  
**Urbanistickej štúdie Tulská II.**  
**Banská Bystrica**



*máj 2021*

**Predmet:**

**Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Tulská II., Banská Bystrica**

**Obstarávateľ:**

Synaxys s.r.o.  
Osloboditeľov 486/18  
976 32 Badín

**Zhotoviteľ UŠ:**

Ing. arch. Martin Rajčan  
Ramart s.r.o.  
Kráľovohoľská 2  
974 11 Banská Bystrica

**Osoba odborne spôsobilá na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:**

Ing. arch. Marek Adamczak,  
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD v zmysle § 2a stavebného zákona  
- osvedčenie o odbornej spôsobilosti, registračné číslo 361

**Dotknutý orgán územného plánovania:**

Mesto Banská Bystrica  
Československej armády 26  
974 01 Banská Bystrica

## Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Tulska II., Banská Bystrica

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Tulska II., Banská Bystrica je vypracované v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

### **Obsah zadania:**

A. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie.....	- 2 -
B. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie .....	- 2 -
C. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie .....	- 3 -
D. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie a širších vzťahov.....	- 10 -
E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia .....	- 11 -
F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie .....	- 11 -
G. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie.....	- 15 -
H. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie.....	- 17 -
I. Grafická príloha.....	- 18 -

### **A. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie**

Urbanistická štúdia Tulska II., Banská Bystrica (ďalej „UŠ“) bude v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej "stavebný zákon") územnoplánovacím podkladom a bude v zmysle §4 ods. 1 stavebného zákona slúžiť:

- pre vypracovanie návrhu koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na riešenie špecifických urbanistických, územno-technických, dopravných, krajinno-ekologických a enviromentálnych problémov v riešenom území a ich dopadov na priestorové usporiadanie a funkčné využitie súvisiaceho územia a ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v riešenom území
- ako územnoplánovací podklad pre územné rozhodovanie

### **B. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie**

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie bude na podklade vyhodnotenia územno-technických, hospodárskych a majetkových vzťahov a vyhodnotenia limitov využitia územia:

- návrh využitia potenciálu územia pre rozvoj bývania v súlade s koncepciou územného plánu mesta Banská Bystrica formou malopodlažných bytových domov

- a) rodinných domov s určením optimálnej miery intenzity zástavby, s doriešením dopadov na širšie územie a overenie zaťaženia územia navrhovanou výstavbou
- b) návrh koncepcie napojenia územia na technickú a dopravnú vybavenosť, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov
- c) zosúladenie individuálnych a verejných záujmov vo vzťahu ku koncepcii rozvoja územia
- d) stanovenie zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

### **C. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie**

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre riešené územie urbanistickej štúdie je Územný plán mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov (ďalej "územný plán").

#### **C.1. Požiadavky vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN mesta Banská Bystrica**

Územný plán mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov stanovuje v záväznej časti pre riešené územie nasledovné zásady a regulatívy:

##### **C.1.1. Rešpektovať požiadavky na koncepciu územného rozvoja časti mesta IX – Radvaň spôsobom a to cit.:**

- a) rozvoj bytovej výstavby uskutočňovať s použitím typologických foriem rodinných a bytových domov, a to hlavne v západnej časti obytného sektoru Fončorda s cieľom organického napojenia jestvujúcich obytných štruktúr časti mesta IX Radvaň na krajinné prostredie
- b) z hľadiska funkcie bývania uvažovať do roku 2025 s rozvojom v lokalitách Nad Tulsou 1 a 2 formou výstavby bytových a rodinných domov
- c) zabezpečiť vybudovanie príslušných častí vonkajšieho a vnútorného mestského okruhu, radiálnych a ostatných okružných prepojení
- d) s rozvojom občianskeho vybavenia počítať v rámci návrhu do roku 2025 predovšetkým vytvorením plôch pre občianske vybavenie, rekreáciu a šport, potrebných pre saturáciu potrieb obyvateľov nových obytných súborov (najmä obytného súboru Pršianska terasa a obytných súborov lokalizovaných západne od zastavanej časti mesta – lokality Pod Suchým vrchom, Nad Tulsou, Havranské a Dolinky)
- e) s rozvojom občianskeho vybavenia počítať predovšetkým dovybavením časti mesta chýbajúcim verejným občianskym vybavením, resp. modernizáciou a rozširovaním jestvujúceho občianskeho vybavenia tak, aby miestna časť ako súčasť krajského mesta spĺňala kritériá jeho obytného, pracovného a rekreačného prostredia
- f) základné občianske vybavenie slúžiace pre obyvateľov mesta situovať v pešej dostupnosti obytných území
- g) zapracovať požiadavky na občianske vybavenie o.i. umiestnenia materskej školy, maloobchodnej prevádzky a pod.

- h) z hľadiska rozvoja rekreácie a športu uvažovať v rámci návrhu do roku 2025 predovšetkým s rozvojom v rekonštruovaných športoviskách areálov ZŠ (ulice Poľná, Tulsá, Šalgotarjárska) s možnosťou ich využitia aj pre obyvateľov časti mesta IX Radvaň, resp. celého mesta
- i) z hľadiska záhradkárskych osád uvažovať so zachovaním záhradkárskej osady Suchá dolina I (č.108)

**C.1.2. Rešpektovať požiadavky z hľadiska funkčného využívania a priestorového usporiadania na riešené územie s umiestnením zástavby a to cit.:**

- a) v rámci výstavby obytného prostredia je možné uplatniť vhodné typologické formy bývania splňujúce výškový regulatív malopodlažnej obytnej zástavby a zohľadňujúce existujúcu štruktúru zástavby a morfológiu terénu
- b) maximálna výška zástavby obytného územia je stanovená u bytových domov s možnosťou výstavby ďalšieho ustupujúceho podlažia alebo podkrovia (do počtu podlaží sa pri bytových budovách nezahŕňajú ustupujúce podlažia a podkrovia)
- c) v rámci existujúcej zástavby rodinnými domami je prípustná výstavba novostavieb bytových domov alebo prestavieb objektov na bytové domy len pri dodržaní minimálnej vzdialenosti 1,5 násobku výšky bytového domu od najbližšieho objektu rodinného domu
- d) v novonavrhovaných zónach dodržiavať jednotný architektonický charakter zástavby
- e) v svahovitých terénoch rešpektovať v maximálnej miere konfiguráciu terénu bez realizácie výrazných terénnych úprav vyžadujúcich realizáciu oporných múrov vyšších ako 1,5 m. Z uvedeného dôvodu v takýchto územiach nepripúšťať realizáciu bungalovov, vyžadujúcich vyrovnanie terénu.
- f) urbanisticky navrhovať plynulý prechod zástavby do prírodného prostredia, vrátane peších prepojení
- g) oplocovanie pozemkov bytových domov je neprípustné
- h) hlavné funkcie musia predstavovať minimálne 67 % zastavateľnej plochy regulovaného bloku
- i) pri výbere vhodnej typologickej formy bývania je nutné zohľadňovať urbanistický charakter prostredia, terénne a priestorové danosti
- j) pri stúpajúcom resp. klesajúcom teréne musí zástavba, ktorá je navrhovaná naprieč vrstevniciam, kopírovať terén a byť vertikálne členená na výškovo stúpajúce resp. klesajúce časti (sekcie), pričom pri posudzovaní jej výšky sa posudzuje každá stúpajúca resp. klesajúca časť samostatne
- k) pri terénnych úpravách okolia stavieb nie sú prípustné úpravy terénu prevádzané za účelom formálneho zníženia absolútnej výšky stavby
- l) pri obytných súboroch rodinných domov lokalizovaných v styku s prírodou (okrajových polohách) je potrebné v následnej detailnejšej územnoplánovacej dokumentácii alebo územnoplánovacích podkladoch uplatniť v návrhu urbanistického riešenia priechody pre obyvateľov z vnútorne zastavaného územia do okolitej prírody



**C.1.3. Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad a regulatívov dopravného a technického vybavenia a to cit.:**

- a) rešpektovať existujúcu sieť komunikácií, ktoré tvoria neodeliteľnú súčasť komunikačného systému mesta
- b) rešpektovať trasu navrhovanej obslužnej komunikácie
- c) systém cyklistických komunikácií a trás realizovať ako vzájomne prepojenú sieť mestských a rekreačných cyklistických trás
- d) odstavné a parkovacie miesta obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov
- e) parkovanie užívateľov zariadení vybavenia a služieb komerčného charakteru musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- f) za nový investičný celok považovať širšie záujmové územie = riešené územie širších vzťahov, v prípade ak bude riešenie predpokladať viac ako 150 parkovacích stojísk, je potrebné na predmetnom území zabezpečiť dopravný prieskum a posúdenie dopravy dopravným modelovaním
- g) v novo navrhovaných lokalitách územného rozvoja realizovať inžinierske siete a zariadenia pred samotnou výstavbou
- h) navrhované potrubia verejného vodovodu a verejnej kanalizácie trasovať mimo súkromných pozemkov
- i) zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou v rozvojových lokalitách bývania Nad Tulsou 1,2, z navrhovanej rozvodnej siete napojenej na zásobný privádzač distribučný vodojem Fončorda – ČS Pršianska terasa
- j) v nových lokalitách rozvoja v zastavanom území s jednotnou kanalizáciou osadzovať zariadenia na reguláciu odtoku tak, aby neboli prekročené projektované kapacity stokovej siete,
- k) riešiť už pri príprave územia pre novú výstavbu spôsob a možnosti odtoku povrchových vôd v území s jednotnou kanalizáciou; rešpektovať stanovené odtokové koeficienty v jednotlivých častiach mesta podľa „Sústavy odkanalizovania a čistenia odpadových vôd Banská Bystrica“
- l) odvádzanie odpadových vôd z rozvojových lokalít riešiť Nad Tulsou 1 - jednotnou kanalizáciou do verejnej kanalizácie mesta, odtokový koeficient 0,54
- m) v súvislosti s ochranou intravilánu mesta pred povodňami počítat' v rámci návrhu do roku 2025 s vybudovaním malej vodnej nádrže Havranské (akumulácia vôd z povrchového odtoku z územia mimo povodia verejnej kanalizácie mesta), v návrhu rátať s prístupom verejnosti do okolitej krajiny s možnosťou využitia územia pre rekreáciu. V návrhu rátať aj s prístupom k malej vodnej nádrži Havranské pre rekreačné využitie verejnosti.
- n) zabezpečiť vybudovanie nových distribučných transformačných staníc a VN rozvodov pre územia s navrhovaným rozvojom, pričom vychádzať z bilancie odberov potreby el. energie v ÚPN mesta. Trafostanice navrhovať prednostne ako vstavané do navrhovaných budov.
- o) nové 22 kV VN vedenia realizovať zásadne ako káblové rozvody
- p) jestvujúce 22 kV VN vedenia v zastavanom území postupne prebudovať na káblové rozvody

- q) pre územia s navrhovaným rozvojom zabezpečiť napojenie nových distribučných rozvodov na existujúce vyhovujúce rozvody plynu v blízkosti rozvojových funkčných plôch, pričom vychádzať z bilancii spotreby plynu v ÚPN mesta
- r) pre bytovú výstavbu a občianske vybavenie navrhované v meste Banská Bystrica a jeho častiach mesta počítat' s 80 až 100 %-nou telefonizáciou bytovej výstavby a 100 %-nou telefonizáciou podnikateľských subjektov
- s) z hľadiska možností vzniku mimoriadnych udalostí budovať ochranné stavby v bytových budovách, polyfunkčných budovách, administratívnych budovách a objektoch občianskeho vybavenia ap., ako jednoduché úkryty budované svojpomocne pre kapacitu do 50 ukrývaných osôb s dvojúčelovým využitím

**C.1.4. Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene a to cit.:**

- a) rešpektovať, zachovať a v plnej miere akceptovať limity a regulatívy Regionálneho územného systému ekologickej stability a Miestneho územného systému ekologickej stability - MBk Suchá dolina (Tulsá)
- b) dodržať regulatívy plošnej výmery zelene na obyvateľa v rámci hraníc širšieho záujmového územia = územie širších vzťahov, verejná zeleň (parky, parčíky, zeleň námestí a línii) cca 11 m<sup>2</sup>/obyv., zeleň v obytnom území (v tom aj zeleň ZŠ a MŠ) cca 15 m<sup>2</sup>/obyv., zeleň občianskeho vybavenia (vrátane vyšších školských a areálových športových zariadení) cca 13 m<sup>2</sup>/obyv.
- c) prostredníctvom vhodných adaptačných opatrení na zníženie vplyvov podieľajúcich sa na zmene klímy a vhodnými mechanizmami zabezpečiť ochranu mesta pred zvýšeným nebezpečenstvom dopadov tejto zmeny. V rámci jednotlivých oblastí znižovať zraniteľnosť mesta a zvyšovať jeho odolnosť voči očakávaným zmenám.
  - koncipovať urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala dobrú cirkuláciu vzduchu medzi urbanizovaným prostredím a jeho prírodným zázemím.
  - aplikovať koncept „zelenej infraštruktúry“ formou prepojenia jednotlivých plôch zelene navzájom do jedného systému, ako aj o prepojenie mestskej zelene na prírodné zázemie mesta
  - zabezpečiť dostupnosť plôch verejnej zelene a rekreačných lesov pre obyvateľov mesta ako aj zlepšiť kvalitu vegetácie (osobitne drevín); v skladbe vegetácie by mal byť podiel drevín (stromov) k trávnikom viac ako 60 %.
  - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovými vodami, zamedziť vysušovanie mestskej krajiny a znížiť odtok zrážkových vôd do kanalizácie, zachytávať dažďové vody formou zaústenia strešných a terasových zvodov do povrchového odtokového systému na zber dažďovej vody a odvádzať zachytenú vodu do vsaku a zberných jazierok, dažďových záhrad a mokradí
  - využívať vodné prvky v zastavanom území mesta
  - zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam
  - znižovať spotrebu energie z fosílnych zdrojov
  - pri zastavanej ploche objektov nad 1000 m<sup>2</sup> aplikovať na objektoch zelené strechy resp. fasády.

- pri spevnených plochách (parkoviská, manipulačné plochy) nad 1000 m<sup>2</sup> zabezpečiť dostatočný podiel vegetačných plôch s vhodnými druhmi vysokej zelene v minimálnom rozsahu:
- pre parkoviská - na 4 parkovacie miesta bude 1 vzrastlý strom.
- pre iné spevnené plochy – na 40 m<sup>2</sup> zastavanej plochy 1 vzrastlý strom.
- na fasádach a strechách budov ako i na spevnených plochách používať stavebné materiály s nízkou absorpčnou schopnosťou pohlcovať slnečnú tepelnú energiu
- prehrievaniu spevnených plôch zamedziť výsadbou vzrastlej zelene resp. použitím tieniacich prvkov a techniky
- spevnené plochy realizovať s použitím vhodných stavebných materiálov s čo najväčšou vsakovacou schopnosťou dažďových vôd

**C.1.5. Z hľadiska funkčného využitia územia stanovuje ÚPN v riešenom území nasledujúce využitie:**

Z hľadiska funkčného využitia je prevažná časť riešeného územia podľa územného plánu určená pre rozvoj Obytného územia s malopodlažnou zástavbou (PB 02).

Na severnom okraji riešeného územia stanovuje územný plán funkčné využitie plôch ako Zelene – sprievodnej a izolačnej (ZE 05) a Pešie priestorové vybavenie - vybrané pešie komunikácie, prepojenia, pešie radiály a komunikačné osi.

Obytné územie s malopodlažnou zástavbou (PB 02) predstavuje v zmysle základnej charakteristiky malopodlažnú bytovú zástavbu (izolované, radové, átriové a terasové rodinné domy a malopodlažné bytové domy) ako doplňujúcu funkčnú i priestorovú zložku mestského organizmu. Ako hlavné funkčné využitie stanovuje na danej funkčnej ploche územný plán bývanie v rodinných domoch vrátane zelene súkromných záhrad. Bývanie v malopodlažných bytových domoch so 4 až 8 bytovými jednotkami na voľných pozemkoch je zaradené medzi prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu ako súčasť dotvorenia hmotovej štruktúry rodinných domov.

Plocha sprievodnej a izolačnej zelene (ZE 05) je v zmysle základnej charakteristiky a prípustného funkčného využitia určená pre sprievodnú zeleň komunikácií s nízkou zeleňou, izolačnú zeleň s vysokou zeleňou, pešie a cyklistické komunikácie súvisiace s dopravnou funkciou cestných komunikácií a nevyhnutné zariadenia technického vybavenia slúžiace najmä údržbe zelene.

**C.1.6. Z hľadiska regulatívov a limitov intenzity využitia územia stanovuje ÚPN v riešenom území nasledujúce regulatívy:**

V zmysle územného plánu sa jedná o rozvojové plochy určené pre novú výstavbu na nezastavaných plochách.

Z hľadiska maximálnej výšky zástavby stanovuje územný plán pre obytné územie s malopodlažnou zástavbou (PB 02) vo východnej časti riešeného územia maximálnu výšku zástavby 2-4, v západnej časti 2 a v severnej časti územia 3 podlažia.

V rámci riešeného územia nie je podľa ÚPN vymedzená plocha s možnosťou uplatnenia dominant v zástavbe mesta.



Pre účely výškovej regulácie sa za výšku zástavby považuje najväčší rozdiel medzi výškou najnižšieho bodu upraveného terénu a výškou rímsy resp. atiky budovy vyjadrený v metroch.

Výška zástavby je určená počtom viditeľných a vnímateľných podlaží nad úrovňou upraveného terénu. Do výšky stavieb sa teda započítava aj viditeľná časť podzemných podlaží vyčnievajúcich nad upraveným terénom vplývajúca na hmotovo-priestorové pôsobenie objektu osadeného do svažitého terénu.

Maximálna výška zástavby nesmie presiahnuť súčin maximálneho počtu podlaží a maximálnej konštrukčnej výšky podlažia pri zástavbe bytovými budovami - 3,3 m.

- V prípade, že konštrukčná výška bežného podlažia stavby presiahne vyššie predpísanú maximálnu výšku, počíta sa presah výšky už do ďalšieho podlažia budovy.

Z hľadiska intenzity využitia územia sú pre obytné územie s malopodlažnou zástavbou stanovené nasledujúce ukazovatele:

- rodinné domy s výmerou pozemkov do 600 m<sup>2</sup>, maximálna miera zastavania 55 % a minimálny podiel zelene 45%
- rodinné domy s výmerou pozemkov od 600 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>, maximálna miera zastavania 45 % a minimálny podiel zelene 55%
- rodinné domy s výmerou pozemkov nad 1000 m<sup>2</sup>, maximálna miera zastavania 35 % a minimálny podiel zelene 65%
- bytové domy malopodlažné, maximálna miera zastavania 65 % a minimálny podiel zelene 35%

Pre funkčnú plochu Zeleň – sprievodná a izolačná (kód ZE 05) je stanovená maximálna miera zastavania 5 % a minimálny podiel zelene 95%.

Podľa územného plánu je pre prevažnú časť riešeného územia určený účelový regulatív U10, na základe ktorého je výstavba podmienená vypracovaním urbanistickej štúdie prerokovanej a odsúhlasenej mestom Banská Bystrica.

V riešenom území je potrebné rešpektovať všetky ochranné pásma vymedzené v zmysle platných právnych predpisov.

#### **C.1.7. Z hľadiska verejnoprospešných stavieb do riešeného územia zasahujú alebo sa nachádzajú v jeho blízkosti:**

DC 59 Nové obslužné komunikácie vo funkčnej triede C2, resp. C3 v časti mesta IX Radvaň v kategóriách podľa STN 736110

DB 01 Vybudovanie siete cyklistických cestičiek v meste v súlade s celomestskou koncepciou a podľa následnej projektovej dokumentácie

DP 06 Chodníky pozdĺž zberných a obslužných komunikácií

VV 12 Rozvodná sieť vodovodu IV. tlakového pásma napojená na zásobný privádzač distribučný VDJ Fončorda – ČS Pršianska Terasa

VK 02 - rozšírenie jednotnej kanalizácie v lokalitách Nad Tulsou 1, Havranské 1,2, Dolinky, Pršianska terasa: Hôrka 4, Pod hôrkou 3, Stred, Železná 1,2, Bronzová, Medená,

VK 03 Rozšírenie verejnej kanalizácie formou splaškovej kanalizácie

EE 01 - všetky výmeny 22 kV distribučných vzdušných liniek v zastavanom území za káblové

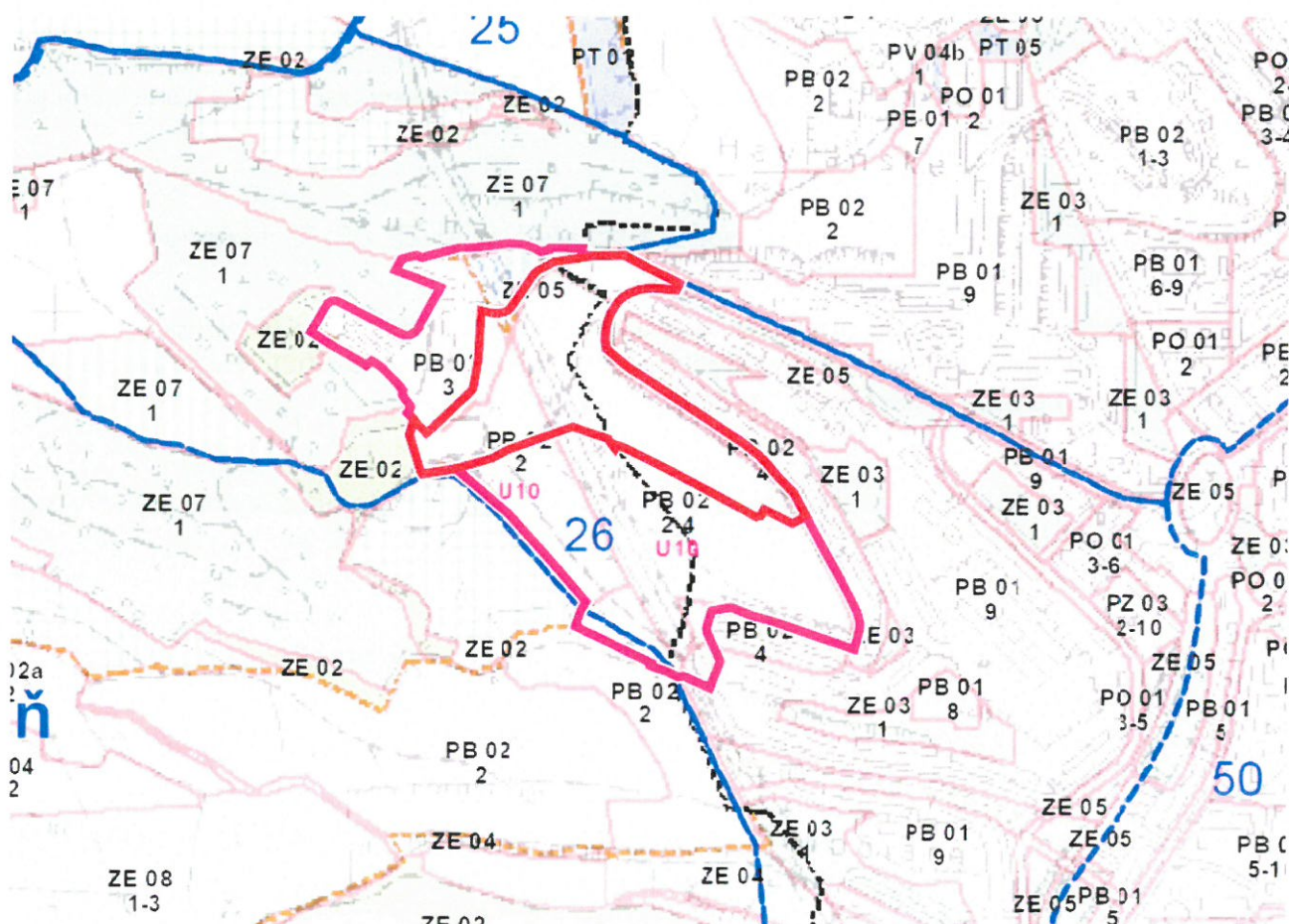
EE 04 - všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie lokalít výstavby navrhovaných v ÚPN mesta elektrickou energiou podľa následnej projektovej dokumentácie

PL 04 - miestna plynovodná STL a NTL sieť s príslušnými zariadeniami podľa rámcového návrhu ÚPN mesta a následnej projektovej dokumentácie

VO 13 Stavby, ktoré akumulujú vody z povrchového odtoku mimo odkanalizovaného územia mesta, MVN Havranské

Ďalšie VPS, ktoré sú uvedené v záväznej časti ÚPN mesta, ale nezobrazujú sa vo výkrese č. 10 Verejnoprospešné stavby a následné ÚPN-Z

Priemet hraníc riešeného územia do výkresu č. 7a. Regulatívy a limity funkčného a priestorového využívania územia - funkčné a výškové regulatívy a limity ÚPN mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov zobrazuje nasledujúce schéma:



-  hranica riešeného územia širších vzťahov
-  hranica riešeného územia

## **D. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie a širších vzťahov**

### **D.1. Riešené územie**

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta IX Radvaň, v urbanistickom obvode 26 Fončorda-Tulská, v katastrálnom území Radvaň. Východná časť riešeného územia sa nachádza v zastavanom území mesta, západná časť leží mimo zastavaného územia. Lokalita sa nachádza v blízkosti Tulskej ulice na severovýchodnom úbočí vrchu Dúbrava v kontakte s obytnou zástavbou sídliska Fončorda.

Územie je svažité, zvažuje sa smerom na severovýchod smerom k Tulskej ulici.

Riešené územie v súčasnosti pokrývajú prevažne lúčne plochy doplnené nelesnou drevinovou vegetáciou, v severnej časti sa nachádza reštaurácia.

Južnú hranicu riešeného územia tvoria pozemky KN-C č. 2060/385, 2060/255 a KN-E 1-852/1, ktoré zároveň ohraničujú územie, pre ktoré bola spracovaná urbanistická štúdia Tulská ulica Banská Bystrica a na ktorom je v súčasnosti pripravovaná výstavba rodinných domov.

Z východu je riešené územie ohraničené Tulskou ulicou. Severná hranica riešeného územia prechádza v predĺžení Tulskej ulice popri reštaurácii U Kucbela, južnom okraji záhradkárskej osady Suchá dolina I a pozdĺž prístupovej komunikácie k Sociálno-charitatívnemu centru Prístav.

Zo západu riešené územie ohraničuje areál sociálno-charitatívneho centra, plochy radových garáží a príľahlý les na pozemku KN-C č. 3732/127.

Výmera riešeného územia je cca 5,4 ha.

Les nachádzajúci sa v kontakte s južnou hranicou riešeného územia je podľa územného plánu určený na využitie ako lesopark. Do juhozápadnej časti riešeného územia zároveň zasahuje ochranné pásmo lesa.

Do riešeného územia nezasahujú žiadne chránené územia prírody a v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov v ňom platí I. stupeň ochrany.

Z hľadiska limitov vyplývajúcich z dopravného a technického vybavenia zasahujú do riešeného územia ochranné a bezpečnostné pásma VTL plynovodu DN 300, vedení elektrickej energie 22 kV a 110 kV a existujúceho vodovodu DN 500, ktoré prechádzajú riešeným územím.

V zmysle územného plánu je cez riešené územie navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C2, navrhované prírodné potrubie skupinového vodovodu DN 500 ako aj ostatné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia.

V kontakte so severnou hranicou riešeného územia je navrhované vybudovať malú vodnú nádrž Havranské, ktorá bude slúžiť na zachytenie vôd z povrchového odtoku z okolitých svahov.

### **D.2. Riešené územie širších vzťahov**

Riešené územie širších vzťahov = „Širšie záujmové územie“, ktoré slúži na vyjadrenie väzieb s okolitým územím a na výpočet nárokov na dopravu, zeleň, občianske vybavenie atď., je vymedzené z juhu okrajom príľahlého lesa a zástavbou bytových domov na Tulskej



ulici. Z východu je riešené územie širších vzťahov ohraničené Tulskou ulicou. Severná hranica prechádza v predĺžení Tulskej ulice popri reštaurácii U Kucbela a popri južnom okraji záhradkárskej osady Suchá dolina I.. Riešené územie širších vzťahov zahŕňa i areál Sociálno-charitatívneho centra Prístav a plochy radových garáží, ktoré ho spolu s príľahlým lesom ohraničujú zo západu.

Výmera riešeného územia širších vzťahov je cca 14,7 ha.

Vymedzenie riešeného územia ako aj riešeného územia širších vzťahov je zobrazené v grafickej prílohe priloženej v závere zadania.

## **E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia**

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch alternatívach.

Riešenie preverí možnosti optimálneho funkčného a hmotovo-priestorového usporiadania zástavby, v súlade s požiadavkami územného plánu a zámermi obstarávateľa ako aj s rešpektovaním širších súvislostí vyplývajúcich z polohy územia.

Predmetom jednotlivých alternatív riešenia bude najmä návrh charakteru obytnej zástavby, nadväzujúcej na susedné územie pripravované pre výstavbu rodinných domov, ako aj riešenie jej vzťahu k príľahlým verejným a poloverejným priestorom.

**V alternatíve 1.** bude zástavba formovaná, v nadväznosti na charakter príľahlej obytnej zástavby, s prevahou dvojpodlažných sekciových bytových domov s radením sekcií vedľa seba do pozdĺžne formovaných objektov. Usporiadanie domov bude vytvárať polootvorené vnútroblokové priestory, čiastočne odčlenené od príľahlých uličných priestorov, ponúkajúce obyvateľom vyššiu mieru súkromia. Vo vnútroblokových priestoroch budú sústredené plochy pre oddych a voľnočasové aktivity detí, doplnené plochami zelene. Potrebné kapacity plôch statickej dopravy budú zabezpečené prioritne v rámci hromadnej garáže, resp. v rámci objektov.

**V alternatíve 2.** bude navrhnutá zástavba tvorená dvojpodlažnými bodovými bytovými domami. Zástavba bude dotvorená plochami upravenej zelene s maximálnym využitím existujúcej vegetácie. V nadväznosti na plochy zelene a navrhované pešie trasy budú riešené i plochy pre oddych a voľnočasové aktivity umiestnené tak, aby bol zabezpečený optimálny prístup pre budúcich obyvateľov i návštevníkov územia. Riešenie bude navrhnuté s cieľom minimalizácie spevnených plôch v území a zvýšenia estetických i mikroklimatických kvalít prostredia. Z tohto dôvodu bude overená možnosť umiestniť potrebné plochy statickej dopravy pod objektami bytových domov formou polozapustených parkovísk.

Na základe výsledkov prerokovania bude do čistopisu dopracované výsledné riešenie urbanistickej štúdie

## **F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie**

### **F.1. Požiadavky z hľadiska širších vzťahov**

- a) v návrhu zohľadniť územno - technické súvislosti a dopady na kontaktné územia - vo vzťahu k platnému ÚPN mesta Banská Bystrica v znení jeho zmien a doplnkov

- b) riešiť funkčné, hmotovo-priestorové, organizačno-prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného priestoru vo väzbe na okolité územie
- c) v riešení zohľadniť trasu navrhovanej obslužnej komunikácie FT C2, ktorá v budúcnosti zabezpečí prepojenie Tulskej ulice s ulicou Havranské a trasou vonkajšieho mestského okruhu
- d) riešiť dopravu a technické vybavenie územia vo väzbe na širšie súvisiace územie mesta, rešpektovať existujúce nadradené koridory technickej vybavenosti prechadzajúce územím
- e) v riešení zohľadniť polohu na okraji sídliska Fončorda, rekreačné využitie príľahlých záhradkárskych osád a pešie prepojenia obytného územia a príľahlého prírodného prostredia, vrátane existujúcich turistických trás
- f) v riešení zohľadniť požiadavky viažuce sa na ochranu prírody, prvky RÚSES, okolité lesné porasty ako aj ostatné plochy zelene

**F.2. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia, priestorového usporiadania a kompozície:**

- a) využiť potenciál územia pre rozvoj obytného prostredia v súlade s koncepciou územného plánu
- b) navrhnuť zástavbu malopodlažných bytových domov nadväzujúcich na príľahlé sídlisko Fončorda ako aj existujúcu a pripravovanú zástavbu rodinných domov
- c) v riešení rešpektovať právoplatné stavebné povolenie na obytnú zónu rodinných domov IBV Tulská, Banská Bystrica
- d) v riešení zohľadniť štruktúru bytového fondu vyplývajúcu z koncepcie územného plánu
- e) navrhnuť atraktívne obytné prostredie s vyjadrením jeho väzby na existujúce zastavané územie a bezprostredný kontakt s prírodným prostredím
- f) štruktúrou navrhovanej zástavby v západnej časti zohľadniť polohu v tesnom kontakte s plochami lesa určeného podľa územného plánu pre funkciu lesoparku
- g) v riešení zohľadniť konfiguráciu terénu a ostatné prírodné danosti prostredia
- h) navrhnuť riešenie verejných priestorov a verejnej zelene
- i) navrhnuť spôsob pokrytia nárokov budúcich obyvateľov na občiansku vybavenosť

**F.3. Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia**

- a) vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie
- b) v riešení rešpektovať trasu navrhovanej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C2, ktorá v budúcnosti zabezpečí prepojenie Tulskej ulice s ulicou Havranské a trasou vonkajšieho mestského okruhu.
- c) navrhnuť spôsob dopravnej obsluhy územia
- d) navrhnuť funkčné triedy a kategórie riešených komunikácií
- e) v riešení zohľadniť existujúcu prístupovú komunikáciu do neďalekej záhradkárskej osady



- f) navrhnuť riešenie dopravnej obsluhy a nárokov na statickú dopravu s ohľadom na navrhované využitie a organizáciu územia
- g) navrhnuť pešie prepojenia s okolitým územím, vrátane zohľadnenia existujúcich turistických trás a zabezpečenia priechodov do voľnej prírody
- h) navrhnuť napojenie územia na sieť cyklistických trás
- i) v riešení zohľadniť existujúce trasy a zastávky verejnej dopravy a navrhnuť spôsob obsluhy riešeného územia

#### **F.4. Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia**

- a) v riešení zakresliť a zohľadniť existujúce a navrhované siete vedení a zariadení technického vybavenia vrátane ochranných pásiem, v prípade potreby navrhnuť preložky existujúcich vedení
- b) zhodnotiť nároky na zásobovanie pitnou vodou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia verejného vodovodu
- c) rešpektovať koridor pre navrhované prírodné potrubie skupinového vodovodu DN 500
- d) v riešení zohľadniť územné rozhodnutie na prekládku vedení elektrickej energie VVN 110 kV a VN 22 kV
- e) navrhnuť odvedenie odpadových vôd z územia vo väzbe na riešenie navrhované v územnom pláne
- f) zhodnotiť nároky na odvedenie splaškových odpadových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich odvedenia napojením na existujúce vedenia verejnej kanalizácie
- g) zhodnotiť nároky na odvedenie dažďových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich odvedenia. V riešení zhodnotiť možnosti vsakovania, retencie a využitia vôd z povrchového odtoku na vlastných pozemkoch.
- h) v riešení zohľadniť navrhovanú stavbu malej vodnej nádrže Havranské, ktorá by mala slúžiť na akumuláciu vôd z povrchového odtoku navrhovaných v blízkosti riešeného územia
- i) zhodnotiť nároky na zásobovanie elektrickou energiou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia a zariadenia elektrizačnej sústavy
- j) zhodnotiť nároky na zásobovanie plynom vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia plynu
- k) zhodnotiť nároky na zásobovanie teplom vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia.
- l) zhodnotiť nároky na napojenie na telekomunikačné siete vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia
- m) trasy technického vybavenia viesť v maximálnej miere mimo budúcich súkromných pozemkov
- n) zhodnotiť nároky na zabezpečenie civilnej ochrany obyvateľstva vo vzťahu k navrhovanému riešeniu

### **F.5. Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability**

- a) zosúladiť koncepciu využitia územia s krajinno-ekologickými podmienkami územia
- b) v riešení zohľadniť polohu v kontakte s miestnym biokoridorom Suchá dolina (Tuská)
- c) v riešení zohľadniť polohu lokality v kontakte s lesom, určeným podľa územného plánu pre funkciu lesoparku, navrhnúť spôsob a podmienky využitia územia v ochrannom pásme lesa
- d) plochy zelene navrhnúť vo väzbe na riešenie zástavby a verejných priestorov, zohľadniť existujúcu zeleň
- e) stanoviť požiadavky na plochy zelene na jednotlivých pozemkoch
- f) v riešení navrhnúť požiadavky na adaptačné opatrenia na dôsledky zmeny klímy
- g) navrhnúť riešenie nakladania s odpadmi
- h) navrhnúť zásady na ochranu ovzdušia, povrchových a podzemných vôd ako aj požiadavky na ochranu pred rádioaktívnym žiarením a hlukom
- i) zhodnotiť navrhované riešenie vo vzťahu na jednotlivé zložky životného prostredia
- j) v riešení zhodnotiť dopady riešenia na poľnohospodársku pôdu

### **F.6. Požiadavky z hľadiska etapizácie rozvoja územia**

- a) navrhnúť vecnú a časovú etapizáciu výstavby v riešenom území

### **F.7. Požiadavky na urbanistické ukazovatele pre určenie základných východísk nového urbanistického riešenia, intenzity využitia územia**

Z hľadiska vyhodnotenia využitia územia, resp. pozemkov uviesť v bilanciách tieto ukazovatele urbanistickej ekonómie:

- zastavaná plocha
- nadzemná podlažná plocha
- počet podzemných a nadzemných podlaží
- plochu zelene
- maximálnu mieru zastavania
- maximálnu mieru zastavania budovami
- minimálny podiel zelene
- podiel spevnených a nespevnených plôch
- počet domov / bytov
- počet obyvateľov
- počet odstavných a parkovacích stojísk

### **F.8. Vyhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb**

V riešení vyhodnotiť limity využitia územia vyplývajúce z ochranných pásiem, chránených území a ostatných platných právnych predpisov a iných rozhodnutí štátnych orgánov a orgánov samosprávy určujúcich požiadavky na jeho využitie.

### **F.9. Požiadavky z hľadiska stanovenia rozsahu regulácie**

V rámci regulácie určiť zastavovacie podmienky umiestnenia stavieb na pozemkoch:

- a) navrhnúť zásady funkčného využitia riešeného územia
- b) navrhnúť zásady priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb na pozemkoch s určením:
  - uličnej čiary
  - stavebnej čiary
  - maximálnej miery zastavania
  - maximálnej miery zastavania budovami
  - minimálneho podielu zelene
  - maximálnej výšky objektov
  - disponibilných plôch na zastavanie
  - výškovej úrovne  $\pm 0,0$  vstupného podlažia objektov vo vzťahu k nivelete navrhovanej komunikácie
- c) navrhnúť zásady architektonického riešenia stavieb
- d) navrhnúť zásady umiestnenia verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia: trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb a zariadení
- e) navrhnúť zásady oplotenia pozemkov (priestory okolo bytových domov neoplocovať, a v rámci návrhu členenia verejných a poloverejných / polosúkromných priestorov použiť prednostne tzv. mäkké hranice)
- f) navrhnúť zásady ochrany a tvorby životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability
- g) určiť nevyhnutnú vybavenosť stavieb
- h) vyznačiť v grafickej časti ochranné pásma zasahujúce do riešeného územia

### **G. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie**

UŠ je potrebné vypracovať primerane v zmysle Vyhlášky č.55/2001 Z.z., o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii na podklade katastrálnej mapy.

#### **G.1. Textová časť**

- a) Základné údaje
- b) Riešenie urbanistickej štúdie
- c) Doplňujúce údaje

Kapitola „Riešenie UŠ“ bude obsahovať:

- a) Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
- b) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie
- c) Vyhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

- d) Vyhodnotenie súladu riešenia so zadaním
- e) Vymedzenie hranice riešeného územia urbanistickej štúdie
- f) Opis riešeného územia
- g) Vyhodnotenie súčasného využitia, limitov a problémov územia, vyhodnotenie majetkových vzťahov v území
- h) Väzby vyplývajúce z riešenia širších vzťahov
- i) Urbanistická koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, urbánnych priestorov a stavieb, urbanistická kompozícia a organizácia územia, začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- j) Koncepcia dopravného vybavenia
- k) Koncepcia technického vybavenia
- l) Koncepcia zelene vrátane prvkov územného systému ekologickej stability
- m) Koncepcia tvorby a ochrany životného prostredia
- n) Návrh zásad priestorového usporiadania a funkčného využitia
- o) Zásady umiestnenia jednotlivých stavieb na pozemku, intenzity využitia územia, prípustnosť architektonického riešenia
- p) Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- q) Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby
- r) Zhodnotenie vplyvu navrhovaného riešenia na poľnohospodársku pôdu
- s) Ukazovatele urbanistickej ekonómie

## **G.2. Grafická časť**

Grafická časť UŠ bude spracovaná na podklade katastrálnej mapy.

Grafická časť UŠ bude spracovaná v členení na výkresy:

- |   |           |
|---|-----------|
| a) Výkres širších vzťahov   | M 1: 5000 |
| b) Limity a problémy v území  | M 1: 2000 |
| c) Riešenie záujmového územia   | M 1: 2000 |
| d) Komplexný urbanistický návrh                                       | M 1: 1000 |
| e) Priemet navrhovaného riešenia do ortofotomapy                      | M 1: 1000 |
| f) Návrh dopravného vybavenia   | M 1: 1000 |
| g) Návrh technického vybavenia  | M 1: 1000 |
| h) Návrh zelene vrátane prvkov územného systému ekologickej stability | M 1: 2000 |
| i) Zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia    | M 1: 1000 |
| j) Rezy terénu s osadením navrhovanej zástavby                        |           |

Počet výkresov je možné v prípade zachovania ich čitateľnosti a prehľadnosti upraviť (zlúčiť vybrané výkresy).

Čistopis urbanistickej štúdie bude odovzdaný mestu Banská Bystrica pre uloženie 2x v tlačenej podobe a 1x na elektronickom nosiči dát vo formáte pdf, doc.

Grafická časť bude dodaná aj vo vektorových súboroch *dwg/ dgn/ dxf*.

#### **H. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie**

Obstaranie UŠ zabezpečí obstarávateľ v súlade s ustanovením §4 ods. 2 stavebného zákona prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa §2a stavebného zákona.

Zadanie urbanistickej štúdie bude odsúhlasené mestom Banská Bystrica ako orgánom územného plánovania v súlade s §4, ods.3, stavebného zákona.

Urbanistická štúdia bude spracovaná v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Spracovanie UŠ zabezpečí obstarávateľ v súlade s ustanoveniami §45 stavebného zákona prostredníctvom oprávnenej osoby.

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s mestom Banská Bystrica (jednotlivými oddeleniami Mestského úradu v Banskej Bystrici), dotknutými orgánmi, organizáciami, vlastníkami, príp. správcami verejného dopravného a technického vybavenia.

Návrh urbanistickej štúdie bude zverejnený na webovej stránke mesta Banská Bystrica.

Dokumentácia o prerokovaní bude priložená v dokladovej časti k urbanistickej štúdii.

V zmysle výsledkov prerokovania bude spracovaný čistopis urbanistickej štúdie, ktorý bude slúžiť ako podklad v zmysle stanoveného účelu použitia urbanistickej štúdie.



**I. Grafická príloha**

